DATA 4 S.p.A.

VIA PASCOLI, VITTUONE (MI) 20009

[MIL2] VITTUONE

RELAZIONE DESCRITTIVA

REL 13030003PD0ARCREL02R3

08/05/2025

Rev. 03

Codice commessa 13030.003

Nome File: 13030003PD0ARCREL02R3_RelazioneDescrittiva.docx

PIANO ATTUATIVO “AREA EX CERAMICHE BARDELLI”

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
Architetto
DANIELE DE BETTIN
Sezione A/a 438

Daniele
De Bettin
Architetto

PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

Sede secondaria
DBA PRO S.p.A.
Via Natale Battaglia, 10
20127, Milano
Italia
+39 02 5829821
dbapro@pec.dbagroup.it
www.dbagroup.it

Sede Legale
DBA PRO S.p.A.
Piazza Roma, 19
32045, Santo Stefano di Cadore (BL)
Italia
+39 0422 693511
dbapro@pec.dbagroup.it
www.dbagroup.it

Progetto:	DATA 4 S.p.A.
Indirizzo:	VIA PASCOLI, VITTUONE (MI) 20009
Titolo documento:	RELAZIONE DESCRITTIVA
Codice documento:	13030003PD0ARCREL02R3
Nome file:	13030003PD0ARCREL02R3_RelazioneDescrittiva.docx
Data revisione:	08/05/2025
Descrizione revisione:	03
Numero commessa:	13030.003
Autore:	Daniele De Bettin
Redatto da:	Antonio Polinelli
Controllato da:	Gianluca Bonadeo
Approvato da:	Daniele De Bettin

Storico revisioni:

REV.	RED.	CONTR.	APP.	DATA	DESCRIZIONE
0	POA	GBO	DDB	08/05/2025	PRIMA EMISSIONE
1	POA	GBO	DDB	15/10/2024	SECONDA EMISSIONE
2	POA	GBO	DDB	28/11/2024	AGGIORNAMENTO
3	POA	GBO	DDB	08/05/2025	AGGIORNAMENTO

DBA PRO. S.p.A. Tutti diritti e relativo copyright sono riservati e di proprietà di DBA PRO. S.p.A. Questo documento è di proprietà di DBA PRO. S.p.A. e non può essere duplicato o pubblicato senza autorizzazione scritta in tutto o in parte o essere utilizzato per altri scopi differenti da quelli indicati

PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE 5
1.1. SCOPO RELAZIONE 5
1.2. OBIETTIVI DI INTERVENTO 6
1.3. CONTESTO 6
2. AREA DI INTERVENTO 7
3. DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO 9

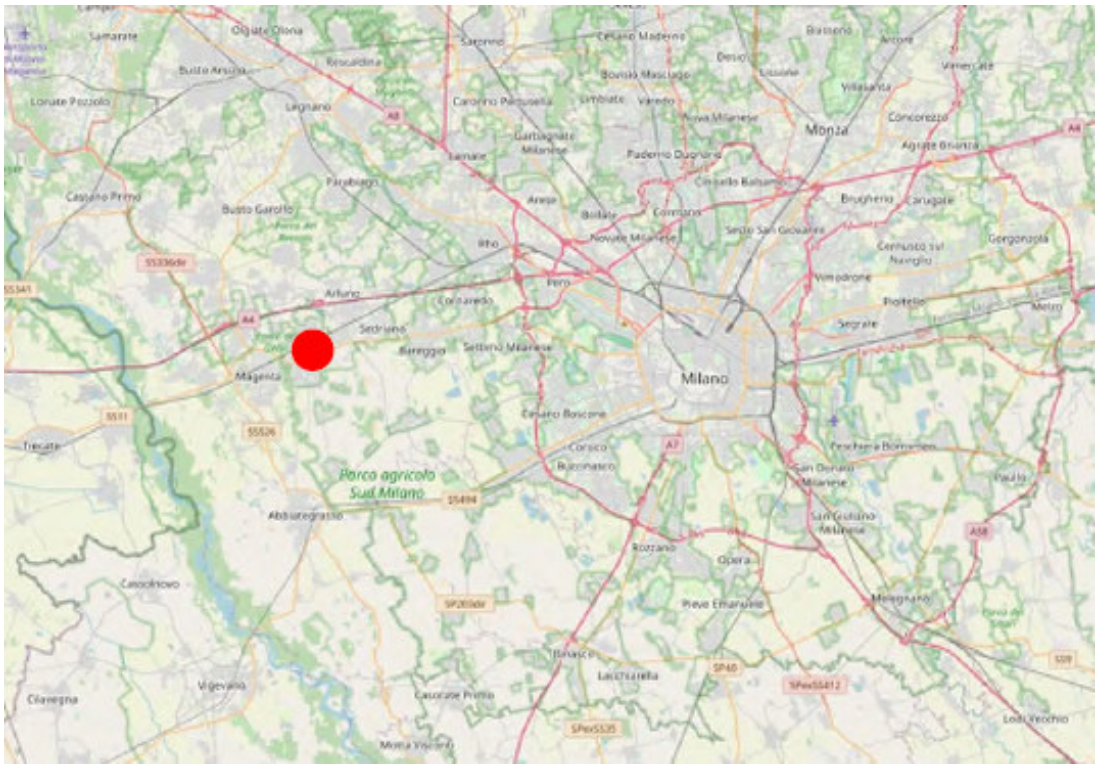
PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO RELAZIONE

L’intervento in oggetto si focalizza nel Comune di Vittuone, nella zona ovest dell'hinterland di Milano e del territorio del Magentino, e fa parte di un progetto che ha come obiettivo quello di riqualificare un’area industriale dove ora sorge la fabbrica” CERAMICHE BARDELLI”, in fase di demolizione, con pratica n° 01332100195-06092023-1249, presentata al SUAP del Comune di Vittuone. Le opere di seguito descritte riguardano la prima parte dei lavori, che coinvolgono l’area “A” e che prevedono la realizzazione di una palazzina adibita a uffici, un parcheggio multipiano, una sottostazione elettrica e un datacenter.



PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

1.2. OBIETTIVI DI INTERVENTO

L’obiettivo di intervento è il recupero dell’area a funzioni produttive, mediante l’abbattimento di tutti gli edifici esistenti all’interno dell’area di intervento, ormai obsoleti, e la realizzazione di nuove strutture edilizie più moderne ed efficienti per l’insediamento di attività ad alto contenuto tecnologico (data center).

L’intervento consentirà il miglioramento delle condizioni del sito e soprattutto permetterà di superare le condizioni di abbandono, senza ulteriore consumo di suolo, per attività capaci di determinare un indotto economico positivo.

1.3. CONTESTO

L’area si colloca nei pressi del confine con il Comune di Sedriano, nella zona ovest dell’hinterland milanese in una zona caratterizzata dalla presenza di un tessuto produttivo già presente. Verso il confine comunale invece si presenta un tessuto prevalentemente residenziale e agricolo.

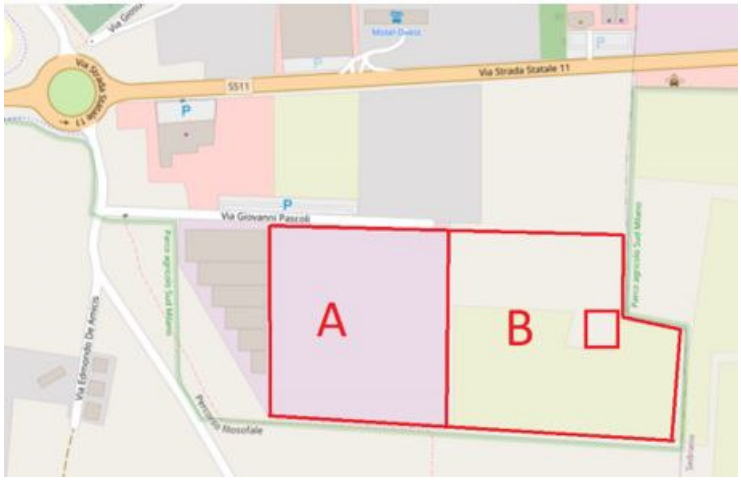
L’accessibilità viabilistica principale è costituita da Via Pascoli che garantisce l’accesso da ovest. Sarà prevista una implementazione della viabilità attraverso la realizzazione di una strada in modo tale da garantire una migliore circolazione dei mezzi pesanti, ad assicurare un miglior accesso alle persone che lavoreranno presso i nuovi uffici oltre a chi risiede nelle vicinanze.

Nella parte sud della zona di intervento si sviluppa il parco agricolo sud di Milano e si trova anche un metanodotto che era particolarmente utilizzato come conseguenza delle attività che erano svolte all’interno del fabbricato in fase di demolizione.

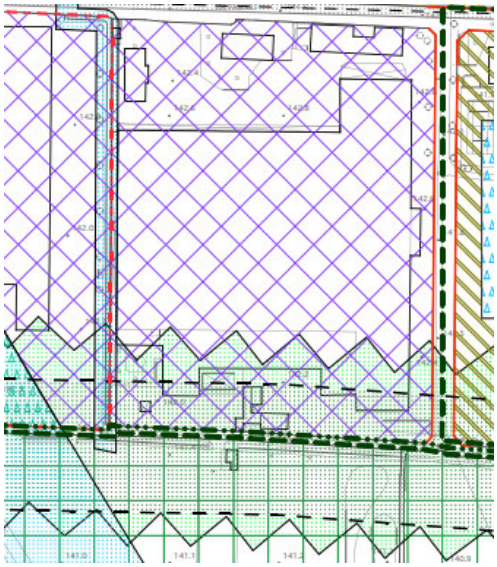
PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

2. AREA DI INTERVENTO

La superficie delle proprietà coinvolta nell’intervento è suddivisa in due aree. Il presente Piano Attuativo coinvolge l’area A di 34.583 mq, come si può vedere nell’immagine seguente:



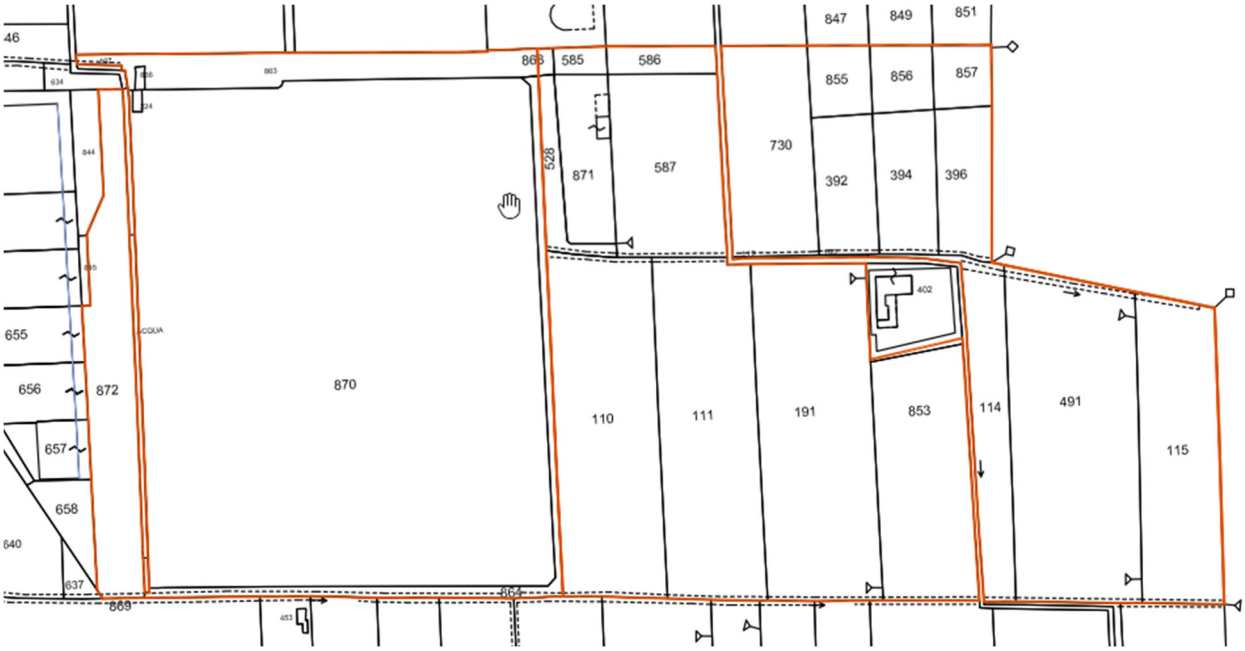
Nell’area prima sorgevano gli stabilimenti del gruppo Bardelli / Ceramiche Bardelli S.p.A. per cui il PGT individua questa area come tessuto urbano consolidato.



b1.2: ambiti a struttura consolidata a destinazione secondaria

Tale porzione di terreno, posta nella parte ovest dell’area, è interamente dismessa e sono in corso le operazioni di demolizione dei capannoni ormai abbandonati e privi di qualsiasi qualità dal punto di vista edilizio. Nell’area non sono presenti infrastrutture tecniche di servizio ma solo una cabina elettrica individuata nella mappa catastale dalla particella numero 224 che non sarà demolita mentre le restanti particelle saranno abbattute al fine di realizzare l’intervento.

PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

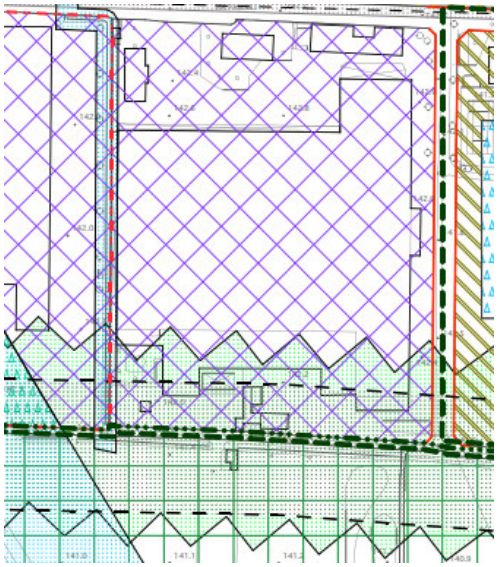


Dal punto di vista catastale l’area è individuata come da figura seguente:

In questa prima fase sono coinvolte, oltre alla particella catastale 224, anche le numero 863, 864, 866, 869, 870, 872

.

Importante sottolineare come lungo il lato sud si noti la presenza di un metanodotto, indicato nel PGT vigente, e tenuto in considerazione come oggetto di vincolo negli elaborati prodotti per la stesura del piano attuativo oltre alla fascia di mitigazione ambientale dovuta alla presenza del Parco Agricolo Sud di Milano.



g7: fasce di mitigazione ambientale

In questa parte del lotto sorgono anche due edifici di modeste dimensioni che costituivano i punti di consegna del metano (media pressione e decompressione) che saranno mantenuti.

PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto di sviluppo dell'area si basa su una complessa organizzazione dei singoli edifici ma anche dell'intera area all'interno della quale i singoli edifici si inseriscono. L'area possiede un ingresso ai mezzi ed alle persone nella zona nord del lotto al fine di garantire il controllo di ogni singolo accesso.

Esso ad oggi si trova su Via Pascoli e verrà mantenuto sulla stessa via proprio per mantenere questi standard di sicurezza.

Nelle vicinanze del cancello principale, sorgerà anche un'entrata secondaria da utilizzare solo in casi particolari di necessità come l'ingresso di mezzi pesanti. Tale zona è anche caratterizzata da un parcheggio libero nei pressi dell'entrata principale la cui superficie è stata calcolata nella relazione tecnica secondo le normative vigenti.

Via Pascoli sarà prolungata per servire tutti i passi carrai presenti e sarà realizzato uno spazio per le inversioni a U al termine della strada oltre alla realizzazione di un marciapiede, pista ciclopedonale per servire la zona residenziale e una strada sterrata che permette l'accesso ai campi agricoli.

La zona nord, quindi Via Pascoli sarà caduta al comune così com'è.

Il resto dell'area che si affaccia verso via Pascoli sarà recintato e messo sotto sorveglianza per evitare l'accesso da parte di persone non autorizzate. Sul lato ovest, confinante con I fabbricati esistenti, sarà installata una nuova recinzione distante qualche metro da quella esistente mentre nella zona sud sorgerà una zona di verde privato.

Nella zona sud-est sarà fatta una fascia di mitigazione ambientale con verde opportunamente piantumato con alberi caratterizzati da specie ad alto fusto e autoctone, come si può vedere negli elaborati grafici.

Sul lato nord est dell'area verranno eseguiti dei lavori sulla viabilità per mantenere l'accessibilità all'edificio residenziale ai frontisti in quanto la porzione di strada di via Pascoli che attraversa l'area di intervento in senso longitudinale non sarà più necessaria.

Dal punto di vista della viabilità interna l'insediamento avrà una strada interna ad anello necessaria alla consegna delle forniture agli affittuari degli edifici, dove passeranno anche i cavidotti degli impianti e delle vasche di laminazione.

L'intervento ha anche come scopo quello di mantenere la cabina elettrica che ad oggi è nei pressi dell'entrata principale e di costruirne una nuova nei pressi dell'entrata secondaria, sempre sulla via principale, Via Pascoli. All'interno del lotto inoltre, sarà necessaria la costruzione di una cabina elettrica di alta tensione a servizio di tutti gli edifici.

La tipologia degli edifici è quella tipica dell'immobile industriale. Si tratta di un edificio su due livelli con accesso per le merci e accesso per gli uffici pertinenti alla stretta gestione del datacenter.

Gli uffici sono insediati all'interno di una palazzina caratterizzata da quattro piani fuori terra più un piano interrato. In questo edificio si svolgeranno le attività prettamente da ufficio al servizio dell'utilizzo del datacenter. Nelle vicinanze sarà prevista anche un'autorimessa multipiano che permetterà il posteggio delle auto ai lavoratori ma anche alle persone esterne munite di pass. La palazzina prevede un piano interrato dove sono ubicati i locali tecnici come depisto per le biciclette e veri locali tecnici.

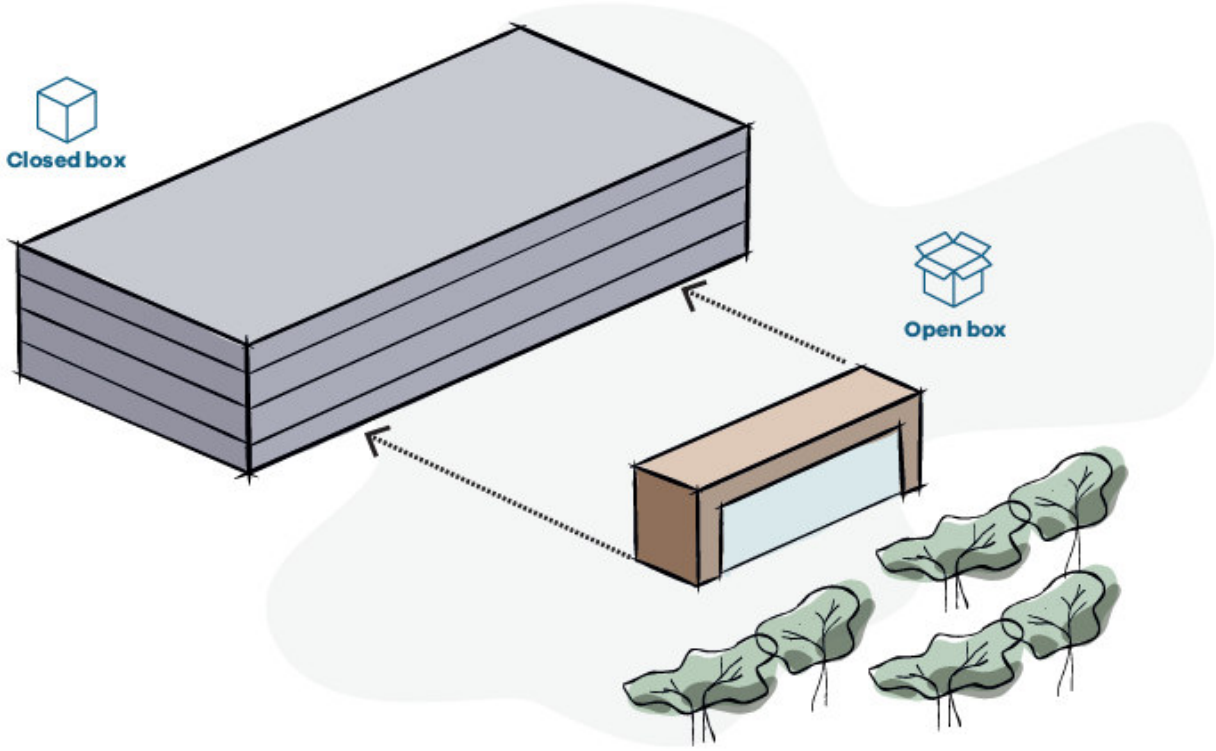
L'edificio data center si sviluppa su una superficie di 12.000 mq circa su due piani. Sul lato ovest dell'edificio saranno montate apparecchiature come generatori, quadri elettrici impilati al fine di

PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

guadagnare spazio all’interno del lotto. Nel piano interrato, invece, saranno posati i serbatoi per alimentare i generatori oltre a fornire lo spazio necessario per altri locali tecnici a servizio dell’edificio.

L’ampia copertura consente di installare tutti gli impianti necessari per il funzionamento del fabbricato dal punto di vista meccanico ed elettrico. Il layout dell’edificio presenta otto sale dati, spazi dedicati all’installazione di server a servizio degli affittuari, la restante parte è dedicata ai locali tecnici i quali devono garantire il funzionamento dei macchinari notte e giorno senza alcuna interruzione.

Il concept su cui si sviluppa il datacenter è composto da due fattori che si uniscono, ovvero la parte di ingresso chiamata “openbox”, dovuta al fatto che presenta pareti vetrate, e la parte dove si sviluppa il cuore del fabbricato, ovvero le sale dati e i rispettivi impianti per il loro funzionamento, caratterizzata dalla assenza di aperture e perciò denominata “closedbox”.



Tale caratteristica è una conseguenza del fatto che devono essere garantiti determinati livelli di sicurezza ma anche una adeguata protezione alle attrezzature installate all’interno. All’interno di questa parte in cui è possibile suddividere il datacenter si possono trovare i locali tecnici che garantiscono il funzionamento dell’edificio ma anche quei locali che permettono che il servizio sia senza interruzione. Verso l’anello di viabilità si trova anche la baia di carico-scarico che permette l’approvigionamento dei macchinari e del materiale necessario. Lo strato di finitura è costituito da dei pannelli in calcestruzzo che saranno realizzati con degli stampi in gomma poliuretanica come si può vedere dagli elaborati. In facciata, attraverso l’utilizzo di piastre metalliche punzonate, sarà installato il numero identificativo del Datacenter “DC01”

L’open box, invece, è uno spazio dove si concentrato le attività di tipo terziario. L’ accesso è situato all’angolo della facciata, caratterizzata da una finitura con pannelli in corpo in laminato ad alta densità, impiallacciatura in legno trattato a base di resine sintetiche sulla superficie e una pellicola

PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

esterna che garantisce una maggiore durata dei pannelli e li protegge dalle radiazioni solari e atmosferiche e dallo sporco.

In copertura, le apparecchiature HVAC avranno un pannello sandwich perimetrale riempito di lana per ridurre al minimo l'impatto acustico.

Le aree esterne agli edifici saranno utilizzate per la realizzazione della viabilità interna al lotto e le aree a parcheggio come richiesto dalla normativa vigente. Le rimanenti aree saranno sistemate a verde con i percorsi pedonali di collegamento tra i diversi edifici realizzati in materiale drenante.

Le aree a verde interne al lotto saranno a prato o ad arbusti bassi, per poter mantenere la necessaria visibilità degli spazi da parte del sistema di video sorveglianza.

Gli alberi ad alto fusto saranno concentrati sulle aree a verde poste sul perimetro del lotto in modo da schermare visivamente dall’esterno gli edifici e gli impianti.

A causa della presenza di un canale irriguo interrato nella striscia di verde al confine ovest del lotto non si potranno piantare alberi ma solo cespugli di ridotte dimensioni.

PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

4. Materiali e finiture esterne

I materiali di finitura delle facciate e degli spazi esterni seguiranno delle linee guida aziendali che Data 4 ha preparato per definire una estetica unitaria di tutti gli edifici realizzati in Europa in modo da definire una estetica unitaria e riconoscibile.

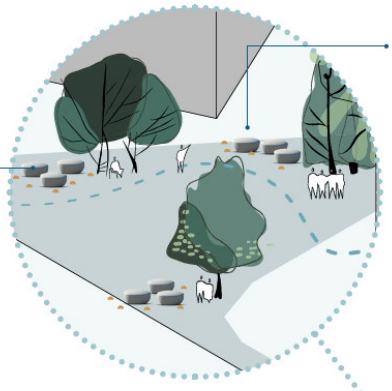
Nelle seguenti immagini si riportano alcuni estratti dal Brandbook aziendale che verranno applicati al progetto di Vittuone.

PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

2.4.1
ACCESS AREA

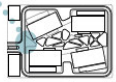
Access square

This square acts as a filter between parking areas and the garden space. Circulating freely from hard-pavement areas to softer areas. It is the access point for visitors to enter.



Recessed flooring lighting to give ambient lighting and create a softer and cozier space.

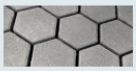
Small groups of seats located by the trees act both as meeting points with visitors and as chill areas for workers.



Sustainability
Sustainable Drainage or SuDS is a way of managing rainfall that minimises the negative impacts on the quantity and quality of runoff whilst maximising the benefits of amenity and biodiversity for people and environment.
SuDS is a way of managing rainfall that minimises the negative impacts on the quantity and quality of draining whilst maximising the benefits of amenity and biodiversity for people and environment.
Pavements will have Photocatalytic properties that helps deactivate the nitrogen oxides that vehicles emit when they burn fuel, both diesel and gasoline.

Pavements
According to the pedestrian area’s use and the frequency of use, pavement materials will have the following characteristics:

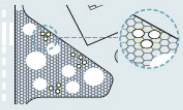
Resting areas & squares: Draining concrete pavement, vegetation growth friendly.



Tree pits
There will be two sized pits in the squares: 2 and 3 m radius.
Always use autochthonous species, and choose pit radius according to its specific neccesities.

Rest & chill areas
Precast concrete poufs, and waterproofed, grey finish.
Magourban Russes pouf or similar.

Lighting design
Flooring: recessed lighting located by seat groups, to ensure enough indirect & ambient lighting.



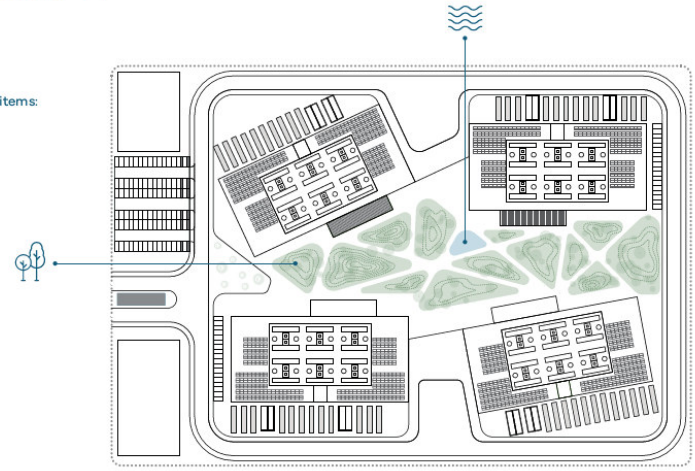
Seats: groups of 3-4, creating a space to interactuate.

Lighting: surrounding seating groups, recessed and minimizing tumble risk.

2.6.2
LANDSCAPE

Gardening

Landscape is made of two items:
- Green areas
- water surfaces



Sustainability
Campuses will have Eco-garden type labels (FR), or equivalent in each country.
Inner garden areas are designed in low- consumption hydric systems and local vegetation.
Main systems used are:
-Bioretention raingarden.
-Use of local and xerophilic vegetation to reduce the consumption of water for irrigation.
-Solar powered External lighting across the campus.

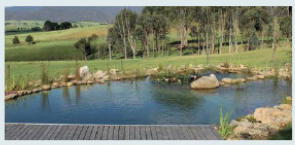
MAIN GARDE AREAS

Green areas
Rainfall management throughout Sustainable Drainage or SuDS which minimises the negative impacts on the quantity and quality of runoff whilst maximising the benefits of amenity and biodiversity.

The whole design shall integrate urban biodiversity issues:
- Diversity of ecosystems
- Diversity of local and native species
- Respectful human interactions

Water
Water consumption will be reduced thanks to the bioretention raingarden and use of local and xerophilic vegetation.
Also, inner areas will include a rainwater collection water pond to meet a non-potable water demand in the building or the plot.

(*) Ponds depth will be determined by local regulations and specific needs of each location

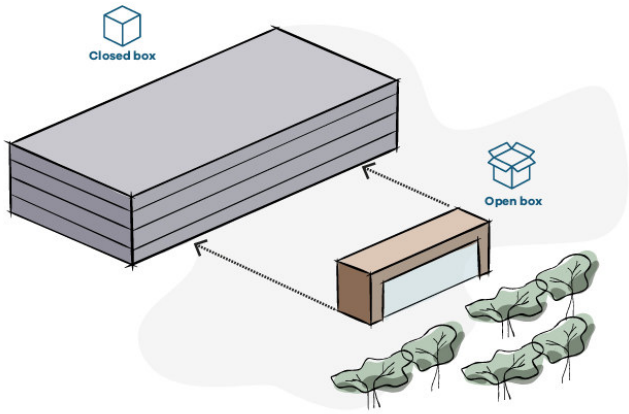


PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

3.1
CONCEPT CB+OB

CLOSED BOX + OPEN BOX

DC Campus are a complex composed by one or several DC Buildings. These buildings (Data centers or DC), are composed of two types of box:
- a technical one (Closed Box)
- a human one (Open Box)

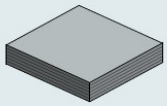


Sustainability
Composite timber cladding (made from recycled wood fibre and plastics) on the façade of the building.

BUILDINGS SPECS

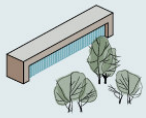
Closed box

Solid and compact, the technical equipment will be protected in there, with minimum openings to the exterior Due to the safety requirements and the specificity of the uses of Data Centers.
It guarantees the safety of the building, and provides adequate protection and cooling to the equipment.



Open box

Designed to have a more human use, will be open to the inner areas and views.
Open to people and nature, these boxes hold all the people related uses, such as offices and meeting rooms.

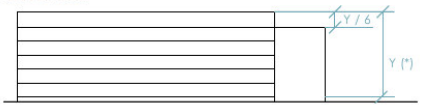


4.2
CB - FAÇADE DESIGN

Exterior design parameters

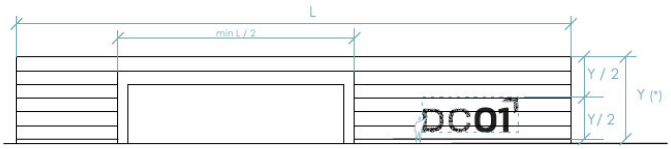
CB façade is completely hermetic to the exterior. This means the whole façade becomes a blank canvas that will be used as base for the signage of the building.

Side elevation



(*) Y= Total height - baseboard
Baseboard minimun height 30 cm

Front elevation



FAÇADE MATERIAL

Verticality
Enhacing the texture, the panels will have vertical channels which helps with rainfall conduction.

Vertical channels between 7 and 22 mm deep.

* Specific sample shall be approved for every case.

Color
Natural grey concrete.

Ral 7044 *In situ sample shall be approved in every case

Texture
Visible sand in the concrete, irregular and organic.

Layout
Panels embrace the vertical lines, minimizing horizontal joints until optically invisible.

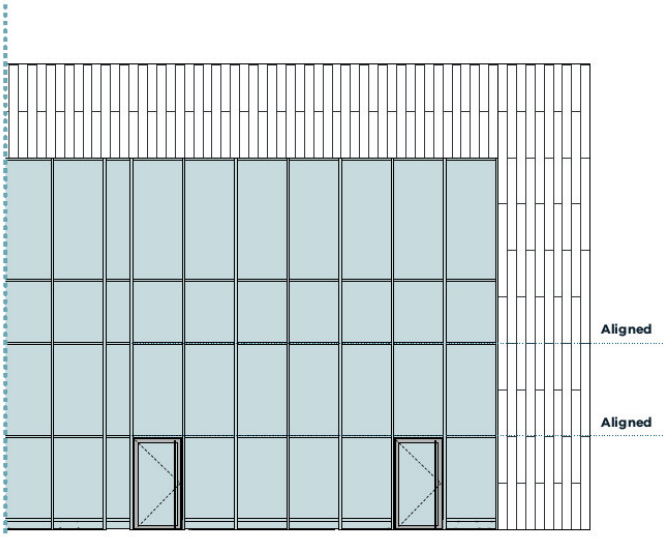
Logo specs
Min 1,5 m high
max. 2,5m high.
- Always on CB façade
- To be located in the lower half of the bay

Ral 7016 *In situ sample shall be approved in every case

Precasted panels
Single skin panels, between 1,5 and 3 m high.

PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.

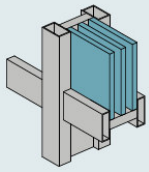
4.4
OB - FAÇADE DESIGN



Façade Wall System (FWS)
Aluminium façade systemswith slimline appearance, and integration of functional units, such as doors.

Glazing
Thermally insulated. Reaches passive house level, prefabricated and installed on site.

Thermal Insulation
The FWS and the glazing are thermally insulated, maintaining a stable temperature throught out the year and minimizing the need of air conditioning in summer or heat in winter.

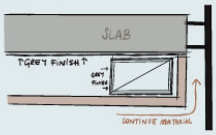


Framing
Prefabricated mullion/transom with maximum thermal insulation as well as far-reaching requirements in terms of sustainability.

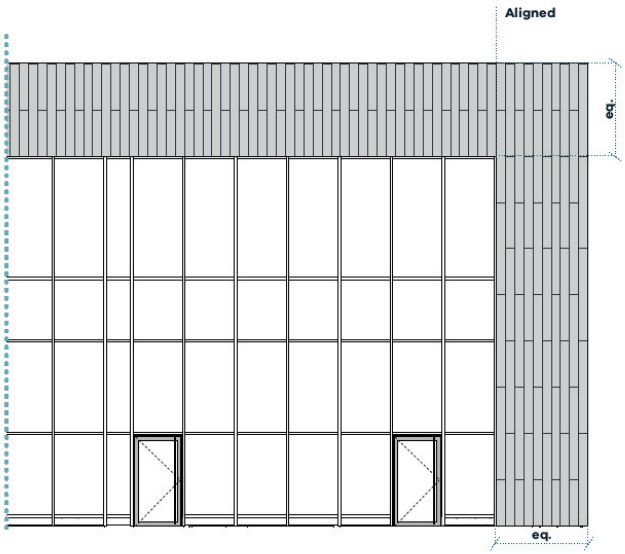
Ral 7016

*In situ samples shall be approved in every case

Wall-up
Vertical finish in ceilings will always be in the same material as the acoustic celing.

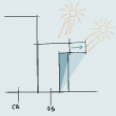


4.5
OB - FAÇADE PARAMETERS



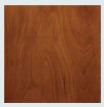
Access
Access to OB is always located by the inner vertex of the box.
Pedestrian paths of the garden areas will be designed having this points in mind, just as seen in Landscape section.

Front Frame
Same width in vertical and horizontal framing.
- Width min. 1,20 m
- Width max. 2,00 m
- *width will be determined by panels' width, always using full panels.



Light exposure
The façade will variate its dimmensions according to orientation, so the heat and light exposure is controlled and sustainably optimal.

Cladding
High-density bakelite body, treated wood veneer based on synthetic resins on the surface and an outer film that provides greater durability to the panels and protects them from solar radiation, atmospheric agents and dirt.



Dimmensions
Panels may come in different sizes but will be resized in situ to following:
- Min: 20x200 cm
- Max: 25 x 250 cm
- *Always use full panels

Thickness between 8 and 10 mm.

PROPERTY OF DBA PRO. S.p.A. NON UTILIZZABILE O REPLICABILE (ANCHE IN PARTE) SENZA CONSENSO SCRITTO DA PARTE DI DBA PRO.